LEI Nº 2.357 - DE 27 DE AGOSTO DE 2.009
DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE CATEGORIA DE USO RESIDENCIAL – CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL.

A Câmara Municipal de Guariba, Estado de São Paulo, em Sessão Ordinária realizada no dia 25 de Agosto de 2009, **APROVOU** e eu – **Hermínio de Laurentiz Neto,** Prefeito Municipal, **sanciono e promulgo** a seguinte ...

L E I:

Artigo 1º - A implantação de condomínios horizontais regidos pela Lei Federal n. 4.591/64, nesta cidade, fica condicionada aos critérios e demais exigências desta lei e das demais leis municipais pertinentes à matéria.

Artigo 2º - O Conjunto Residencial Horizontal é constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitem uso residencial.

Artigo 3º - Todas as unidades habitacionais do Conjunto Residencial Horizontal deverão ter altura inferior a 9,00 (nove) metros, definindo-se altura, para efeito desta lei, como a maior diferença de cota entre qualquer ponto da edificação e o perfil original do terreno no ponto considerado.

Artigo 4º - O conjunto residencial horizontal somente poderá ser implantado em lotes com área igual ou inferior a dez mil metros quadrados, devendo ainda atender às seguintes disposições:

I - A quota de terreno por unidade habitacional, obtida pela divisão entre a área total do lote e o número de unidades habitacionais a construir, deverá ser igual ou superior a 62,5 metros quadrados, ou obedecer lei específica para a área a ser implantado;

II - A taxa de ocupação máxima será de 60% (sessenta por cento) e a área construída total do empreendimento não deverá ser superior à área do lote;

III - Para cada unidade habitacional deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área do lote, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea;

IV - O acesso às unidades habitacionais deverá ser feito através de vias particulares, de pedestres e de veículos, internas ao conjunto, devendo as vias de pedestres possuir largura mínima de 2,0 (dois) metros, e as vias de acesso de veículos possuir mínimo de 5,0 (cinco) metros;

V - Nos casos de unidades superpostas, a escadaria de acesso poderá atender mais de uma unidade, desde que obedecidas as dimensões mínimas previstas no Código de Obras do Município;

VI - Serão aplicadas as exigências de recuo de frente, lateral e de fundos correspondentes à zona em que será construído o Conjunto Residencial Horizontal para o lote como um todo, dispensando-se os recuos entre edificações do conjunto e entre as edificações e as vias internas, desde que obedecidas as prescrições do Código de Obras do Município relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional;

VII - A edificação com altura superior a 8,00 (oito) metros deverá atender a um recuo mínimo de 3,00 (três) metros com relação às divisas do lote;

VIII - No mínimo 15% (quinze por cento) da área do Conjunto Residencial Horizontal deverá ser mantida permeável, sendo obrigatório o seu tratamento paisagístico.

Artigo 5º - O Conjunto Residencial Horizontal destina-se exclusivamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.

Artigo 6º - O Conjunto Residencial Horizontal só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 8,00 (oito) metros, com a exceção do caso previsto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Admitir-se-á a implantação do Conjunto Residencial Horizontal em vias oficiais de largura inferior a 8,00 (oito) metros, quando estiver previsto estacionamento de visitantes no interior do lote, na proporção mínima de uma vaga de estacionamento para cada duas unidades habitacionais.

Artigo 7º - Será permitida a implantação de Conjunto Residencial Horizontal de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas o embrião da edificação, desde que:

I - seja apresentado e aprovado o projeto da edificação completa;

II - seja emitido certificado de conclusão parcial das obras correspondentes ao embrião.

Artigo 8º - O projeto do Conjunto Residencial Horizontal deverá indicar:

I - arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - drenagem das áreas pluviais;

III - sistema de coleta, tratamento e disposição de águas servidas e esgotos;

IV - instalação para disposição de lixo, no interior do lote e junto à via pública.

Artigo 9º - A concessão do "habite-se" para o Condomínio Horizontal só será outorgada quando concluídas todas as obras previstas no projeto, inclusive a execução do projeto de arborização viária e tratamento paisagístico das áreas permeáveis.

Artigo 10 – A implantação de Condomínio Horizontal de caráter evolutivo será permitida, construindo-se na etapa inicial apenas o embrião da edificação, desde que:

I - seja apresentado e aprovado o projeto da edificação completa, inclusive com o pagamento das taxas correspondentes;

II - seja emitido "habite-se" parcial da obra, correspondente ao embrião.

Parágrafo único. Considera-se construção de caráter evolutivo aquela edificada por etapas, sendo edificada primeiramente a habitação em embrião atendendo as disposições do Código de Obras do Município.

Artigo 11 – Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres, serão consideradas bens de uso exclusivo do Conjunto Residencial Horizontal, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

Artigo 12 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Guariba, em 27 de Agosto de 2.009.

HERMINIO DE LAURENTIZ NETO
Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio, afixado na sede da Prefeitura Municipal, no lugar de costume e, mandado publicar no Jornal "Guariba Notícias", na data de sua conclusão, nos termos do Artigo 90 da Lei Orgânica do Município.

MIRIAM APARECIDA GERALDI MENDONÇA
Secretária Municipal de Meio Ambiente